

Mémoire sur l'hébergement touristique

Réflexions et positions citoyennes

État de la situation

Nous sommes devant un phénomène planétaire récent: la location touristique sur plateformes numériques, de type Airbnb. Ce phénomène d'hébergement touristique a essaimé particulièrement dans les quartiers centraux des villes, notamment celles dotées de lieux historiques, doublées d'une vie sociale attrayante ou d'une particularité culturelle. Tel fut le Quartier Latin, maintenant dénommé le Vieux-Québec. Mon quartier, le Quartier St-Jean-Baptiste, qui lui est connexe, est également particulièrement touché par le phénomène de location à court terme de logements entiers, - moins de 31 jours -, dérobés en catimini au marché locatif traditionnel par notamment des compagnies basées à l'étranger.

Dans SJB, un règlement de zonage actuellement en vigueur interdit pourtant complètement ce type de location de logements entiers dans le secteur résidentiel du quartier. Pourtant, ces locations prolifèrent.

Ce mémoire vise à démontrer les dangers de trop céder à ces «chants de sirènes» - pas toujours bien intentionnés - qui n'hésitent pas à convaincre des propriétaires à transformer des logements entiers en «appart-hôtels», sans égards pour la vie de quartier existante; quartier dont une des richesses caractéristiques, dans SJB, est la mixité de ses citoyen-ne-s, de même qu'un secteur majoritairement résidentiel, doublé d'un secteur commercial diversifié. Les conséquences potentielles de ce commerce illégal, sur les populations impliquées illustreront le propos, de même que la nécessité de limiter et d'encadrer minutieusement ces commerces sans frontières, ainsi que des pistes de réflexion et d'action potentielle ou - déjà en marche - seront proposées.

1. Conséquences directes de ce phénomène, répertoriées à l'identique dans les grandes villes du monde: l'exemple du Quartier Saint-Jean-Baptiste

Les «échos» du monde nous donnent régulièrement la mesure du problème, et de ses effets collatéraux sur les collectivités lorsqu'aucun contrôle n'est exercé sur ces champions de l'économie globalisante. Pensons aux invectives des citoyen.ne.s de Barcelone, excédé.e.s par la horde de touristes, hors de tout contrôle, criant leur colère par des «Tourists go home!». Événement qui a ému notre maire, on s'en souviendra.

De même en juillet 2017, ce reportage ravageur sur AFP, relayé sur toutes les plateformes médiatiques au titre plus qu'évocateur: «Adieu voisins, bonjour touristes: le cri d'alarme des villes européennes». Puis, en 2016, ce référendum crève-cœur à San Francisco, ville d'origine de Airbnb, où celui-ci dépensa 8 millions pour faire avaler son option à ses concitoyen-ne-s, malgré un score de 45% pour les opposants «moins argentés» disons... qui voulaient «civiliser» ce commerce. Difficile d'avoir gain de cause devant un tel géant doté de tels moyens, pour de simples citoyens! Mais une ville a ces moyens et ces pouvoirs de légiférer. J'y reviendrai.

Voici les **conséquences** actuellement en émergence dans le **secteur résidentiel** de SJB, répertoriées depuis 2016, et en constante progression:

1.1 Disparition de logements entiers

La conversion de logements entiers, pour les touristes à court terme, signifie la perte de logements pour le parc locatif traditionnel. Des chiffres récents du Comité populaire de SJB inquiètent: entre 100 et plus de 200 logements entiers, selon les périodes et les événements, - donc pas toujours pleinement utilisés -, sont cependant ainsi mis en réserve à plein temps, uniquement pour satisfaire l'appétit des touristes à qui on promet une «expérience-client» peu commune: habiter chez le vrai monde. Et c'est réussi, puisqu'ils habitent nos logements au détriment des citoyen.ne.s et des familles notamment. Par conséquent, on peut également parler de *perte potentielle* de résidant.e.s évacué.e.s vers la périphérie. Dans l'article de l'AFP, on appelle ce phénomène: «La désertification invisible des quartiers centraux, induite par la location saisonnière». (Notre exemple-type récurrent: le Vieux-Québec!)

Les conséquences possibles de cet état de fait s'avèrent plutôt inquiétantes: par cette perte possible de résidant.e.s au profit de touristes de passage, est-on en présence d'un phénomène annonciateur d'un *déficit démocratique potentiel* ? Possiblement. Alors, combien serons-nous à participer à la gestion immédiate de notre vie collective, en cas de baisse de services scolaires ou de problèmes environnementaux majeurs par exemple? La question se pose de façon réelle, ici comme ailleurs dans les quartiers centraux des villes. Et cela ne se pose pas uniquement en terme de différences «générationnelles» comme certains pourraient le prétendre... Ce qu'il y a de générationnel ici, c'est le fait que ce sont les jeunes qui devront ramasser les pots cassés...

1.2 Augmentation du prix des loyers

Ces augmentations sont la conséquence directe de la conversion des logements entiers dans toutes les villes où ce phénomène sévit de façon aigüe. Ici, il a été largement documentée par divers organismes, dont Le Bail. C'est le principe de l'offre et de la demande qui s'applique. Un logement qui peut rapporter (en moyenne à Québec, selon l'étude du Bail), 21,000\$, ou plus, aura un effet à la hausse sur la fixation des taux des loyers du voisinage. Ceci n'est pas fictif ou exagéré! J'ai moi-même vu dans mon entourage un voisin louer un 41/2, 130\$ la nuitée, plus de 300 jours/année. Alors, peut-on parler de la nécessité «d'arrondir» ses fins de mois, lorsqu'on fait ainsi le choix de

louer un logement à la journée, en le soustrayant au parc locatif, et en multipliant ainsi par deux ou trois fois ses revenus? Le montant d'une location conventionnelle ne représente-t-il pas déjà un revenu appréciable? N'est-on pas ici dans l'*appât du gain* plutôt que dans la *nécessité*? On entre ainsi dans une spirale inflationniste artificielle dont les locataires font les frais, mais également les propriétaires par leurs taxes foncières, aussi à la hausse par cet effet d'entraînement de l'ensemble de la valeur des propriétés.

1.3 *Danger de pertes de services de proximité*

La perte potentielle de résident.e.s peut également transformer l'offre de services des commerces environnants (ex: rue St-Jean). Celle-ci risque d'être d'abord axée sur des produits dévolus à une faune touristique davantage intéressée par des produits de luxe ou de mode, de type «cadeau», répondant moins aux besoins des résidents permanents, qui eux, en toute logique, en plus des endroits de divertissement et de rencontre (bars, restos) disponibles, ont d'abord besoin de services de première nécessité, comme notamment une pharmacie, une épicerie, une bibliothèque. La pression est forte sur les commerces du quartier, tiraillés par ces besoins divergents, eux, déjà menacés par des taxes municipales élevées, les achats en ligne et les centres d'achats excentrés qui entraînent la clientèle en périphérie. Ce qui a fait dire à l'un d'eux, lors d'une consultation publique au Conseil de Quartier, en avril 2016, que «ce sont d'abord les résidents qui nous font vivre quand les touristes n'y sont pas». Dans tout ce débat également, le Vieux-Québec est là pour nous rappeler comment la «saignée» qu'a vécu ce quartier, vidé de vrais citoyens au profit de multitudes de maisons de touristes de tous acabits, l'a dévitalisé. Notre maire et le comité de citoyens ne veulent-ils pas d'ailleurs y ramener 500 habitants... et, bien sûr une épicerie, - disparue dans le processus de développement touristique tous azimuts - pour bien «marquer» le retour attendu de *véritables résident.e.s* ? Exemple démontrant clairement les enjeux en question, n'est-ce-pas?

1.4 *Menace appréhendée de dislocation et de dégradation du tissu social*

Le tissu social est constitué des multiples interactions, et des liens construits au quotidien par les habitants d'un quartier; ceux-là mêmes qui favorisent l'échange, le plaisir de vivre ensemble, le sentiment d'appartenance et de sécurité en un lieu donné. C'est ce précieux maillage en perpétuel changement qui donne la valeur d'un quartier, qui le garde vivant, qui lui fabrique une fibre unique, une identité propre. Dans SJB, il faut y rajouter une spécificité: de par sa situation géographique, ce quartier possède une riche histoire, faite de nécessaires mobilisations pour sa survie, ce qui l'a construit à diverses époques. Ses habitants ont ainsi toujours démontré un rare esprit de créativité devant l'adversité, s'inscrivant dans une participation citoyenne exemplaire.

Il faut également savoir qu'un tissu social, c'est infiniment fragile, car cela se construit lentement, mais se détruit rapidement: par des mauvais choix, de la négligence ou de

l'indifférence, de ses habitants, mais surtout de sa gouvernance. Et malheureusement, dans le présent débat, c'est cet «art de vivre» si précieux que veulent vendre nos nouveaux marchands sans frontières, les Airbnb de ce monde, aidés en cela par quelques agents d'immeubles d'ici, qui investissent sournoisement nos rues résidentielles.

Cet «art de vivre» est également menacé par les heurts, de plus en plus fréquents entre voisins que cette nouvelle réalité, installée sans leur consentement, engendre. Tristes heurts entre gens qui se conforment aux règles établies collectivement, et ceux et celles qui veulent faire un commerce lucratif dans une zone non reconnue pour cet usage, en oubliant leurs voisins, - des ami.e.s parfois - et entraînant ainsi pour eux tout un cortège de problèmes, dont le bruit amplifié, la chasse aux stationnements disponibles, le danger de «petites bêtes» cachées sous les roulettes, mais SURTOUT **le bris du contrat social** qui lie en principe les citoyen.ne.s dans ce quartier fragile; quartier qui a subi dans son histoire tant d'assauts des développeurs de tous acabits; d'où dans SJB cette règle de zonage résidentiel dans la majorité de ses rues, voisinant une partie mixte (commerciale et résidentielle) sur trois de ses artères.

La menace à la paix publique vient également de la règle instituée par les instances municipales et provinciales, de devoir déposer une plainte individuelle contre un voisin délinquant, alors que tout est déjà sur Internet, et que des règles claires, et davantage d'inspecteurs pour les faire respecter (deux actuellement pour toute la Ville!), diminueraient de beaucoup les frictions actuelles entre voisins, porteuses d'un potentiel destructeur pour le maintien du tissu social de SJB.

2. Considérations qui se dégagent relativement aux conséquences identifiées

2.1 Comprendre d'abord le nouveau terme hébergement «collaboratif», utilisé par la Ville... et le réfuter!

De quel phénomène parlons-nous exactement dans le cadre de l'hébergement touristique? *Un glissement sémantique* inquiétant s'est opéré dans les derniers documents de la Ville, relativement à l'actuelle consultation. D'hébergement illégal, on est passé à de l'hébergement «collaboratif», communément appelé «l'économie de partage». Peut-on penser un seul instant avec les **conséquences** nommées précédemment, que nous sommes placés devant une réelle économie du partage? Quelque chose comme un équivalent de l'économie sociale ou de toutes les formes connues de services collectifs sans but lucratif? Attention! nous sommes devant une multinationale de 19 milliards qui utilise des méthodes dignes du Far-West, si loin du concept de «bon citoyen»: elle impose ses règles aux villes et aux états, par la «merveille» du numérique, sans payer un sou; puis, sous la menace, elle obtempère et propose même de récolter des taxes (3.5%) afin de se légitimer clairement à nos yeux; mais elle rafle quand même le plus gros du magot via San Francisco, laissant quelques

quelques gros sous aux «locateurs», quelques miettes aux villes, et une fracture importante parmi sa population...

De même, louer un appartement 100 ou 150\$ la nuitée, plus de 300 jours/l'an, comme le fit un voisin, dans un quartier où ce commerce est prohibé, est-ce une forme de partage... ou bien du simple COMMERCE? L'évidence s'impose. Alors, il est urgent que la Ville corrige ce détournement de sens, qui banalise le phénomène et fait oublier ses effets collatéraux négatifs, et ce afin de ne pas induire ses propres citoyen.ne.s en erreur. Oui, il y a urgence!

2.2 Questionner le rôle de la Ville face à ses citoyen.ne.s

Ce phénomène questionne le rôle de notre gouvernance dans la gestion de notre ville, ses devoirs envers ses citoyen.ne.s, et le type de développement que l'on souhaite collectivement, et non juste individuellement.

Une ville doit viser un certain développement, le plus harmonieux possible (le contre-exemple du Quartier Latin, est une forme de bavure à garder en tête...), mais jamais au détriment de sa population. C'est-à-dire, ceux et celles qui «font» la Ville de Québec au quotidien, qui l'animent, lui donnent sa valeur intangible, sa part non «comptabilisable», mais tellement réelle, puisqu'on la monnaie sur toutes les plateformes du monde. Pas juste donc pour ses monuments, son histoire, mais également pour la richesse humaine que distille ses habitants et qui est perceptible dans l'ambiance créée, qui plaît tant à nous-mêmes, habitants des lieux, comme aux voyageurs de passage; avec qui nous aimons partager sa beauté, lorsque le respect est au poste de commande. Alors, doit-on marchandiser à outrance notre qualité de vie et l'abandonner à des entreprises qui n'ont cure des conséquences qu'engendrent leur commerce? C'est ce que soulève abruptement le débat sur la location touristique sur des rues historiquement déterminées comme résidentielles.

Dans cette réflexion, pour bien saisir la multitude d'enjeux q'impliquent cette question complexe, *il faut prendre de la hauteur face à tous ces nouveaux phénomènes ultra-lucratifs catapultés dans les quartiers centraux.* C'est d'abord le rôle de notre gouvernance de le faire. Elle doit défendre «bec et ongles» ce qui fait la richesse de sa ville: les citoyennes et citoyens. Elle ne doit pas les abandonner en pâture à ces géants basés à l'étranger. De même, elle doit faire preuve de cohérence. Par ex.: si la Ville affirme vouloir respecter le SAD2, qui affiche une volonté de densification (que nous espérons respectueuse et à «hauteur d'échelle) pour limiter l'étalement urbain, elle ne pourra avaliser, sans la réglementer sérieusement, une industrie qui risque au contraire d'éjecter des habitants, du centre vers la périphérie...

Prise de position dans ce débat et regard sur l'avenir

À la lumière de cette réflexion, lorsqu'on voit les dangers que représentent ce type d'entreprises globalisées, à défaut de faire davantage, car nous sommes bien sûr ici au niveau municipal... mais comme c'est le palier le plus immédiat de nos besoins collectifs et démocratiques, je crois fermement que notre gouvernance a le *devoir*, et le *pouvoir* de **circonscrire** et de **limiter** strictement ce type de commerce aux rues touristiques qui existent à cette fin, là où c'est pertinent, et là, où existe une réglementation adéquate pour protéger les résident.e.s qui y habitent. Elle doit d'urgence mettre en place un nombre suffisant d'*inspecteurs* qui feront respecter une réglementation sans équivoque, avec un objectif clair: *protéger impérieusement le parc locatif de logements entiers des secteurs résidentiels, dont celui de SJB.*

Prendre ainsi partie pour le respect et la défense des citoyen.ne.s. Barcelone l'a fait, Berlin et New-York... Chacun à leur façon répliquent, mettent des règles, démontrent leur souveraineté. Ils «marquent» ainsi d'un sceau indélébile leur légitimité. Le contre-exemple en la matière à ne pas suivre: le cas Netflix, où le gouvernement canadien abdiqua totalement devant ces géants, à notre détriment.

Alors, voilà qui est clair, nous ne sommes pas condamné.e.s à l'impuissance dans ce «bras-de-fer». D'autant plus d'ailleurs qu'avec les nouveaux pouvoirs revendiqués et acquis par la Ville, avec la *loi 122*, légués grâce à la reconnaissance de sa fonction de Capitale Nationale, n'a-t-elle pas en main tous les instruments nécessaires pour s'imposer et faire ses lois face à une entreprise voyou qui nargue les gouvernances? Cela pourrait être la partie «positive» de cette loi qui rappelons-le a fait une entorse sévère dans une règle démocratique reconnue et essentielle: le droit au référendum.

Finalement, *prendre de la hauteur*, c'est aussi proposer une *vision évolutive*, non figée de son quartier. La vision 2040 proposée par le Conseil de Quartier de SJB, avec son projet d'éco-quartier, va dans ce sens. En toute cohérence, pour réussir, cela exigera le maintien d'une forte densité de citoyen.ne.s «réel.le.s», créatifs et investis dans la réalisation de ce projet collectif d'avenir. Un projet du SDC, possiblement d'intérêt semble aussi se dessiner: la future place publique St-Joachim? Si elle est réalisée, elle s'inscrirait dans le sens de la reprise d'un territoire abandonné aux autos et au bitume. Pourquoi cette nouvelle zone (verte?), n'aurait-elle pas par des activités ciblées, comme entr'autre vocation, la connaissance de l'autre, soit la possible rencontre informelle des résidents et des touristes de passage? Un partage minimal possible sur un territoire neutre, mais sans sacrifier nos logis cette fois? Des solutions existent! Soyons créatifs...

En conclusion: pour une résolution citoyenne de l'hébergement touristique illégal

Finalement, dans ce dossier sur l'hébergement touristique, une évidence s'impose clairement: il y a urgence d'en finir avec le laisser-faire de notre Ville en la matière; cette

situation a trop duré. Les défis si multiples de nos sociétés, de nos villes, exigeront un engagement et une solidarité sans failles, tant de ses habitants que de sa gouvernance. Ce sont les effets opposés qu'ont produit à ce jour la non-résolution de cette problématique. Vivement l'établissement de règles claires en matière de vivre ensemble, et l'émergence, peut-être, par la même occasion d'un nouveau *contrat social* dans notre ville, basé sur le respect des collectivités? Espérons-le ardemment...

Pierrette Paiement

12 mars 2018